

REGULAMIN

przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności w Spółdzielni Mieszkaniowej "KARWINY" w Gdyni.

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania Spółdzielni, celem wyboru osoby fizycznej lub prawnej, albo jednostki organizacyjnej posiadającej na mocy ustawy zdolność prawną, z którą Spółdzielnia dokona zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia prawa własności do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Karwiny” w Gdyni.
2. Pod pojęciem „lokal” należy rozumieć lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach SM „Karwiny”.
3. Przetargowi w trybie określonym w Regulaminie podlegają lokale wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu i nie istnieją roszczenia określone w art. 13, 14, 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przedmiotowy lokal został opróżniony i zgodnie z zasadami określonymi w Statucie przekazany Spółdzielni.

Rozdział III. Zasady przeprowadzania przetargu

§ 2

1. Spółdzielnia przeprowadza postępowanie przetargowe celem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia prawa własności do lokalu.
2. Decyzję o ogłoszeniu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały na wniosek Kierownika Działu Członkowsko-Lokalowego Spółdzielni lub z własnej inicjatywy.
3. Przetarg organizuje się jako ustny przetarg nieograniczony w formie licytacji w języku polskim.
4. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną.
5. Cenę wywoławczą lokalu ustala Zarząd Spółdzielni stosowną Uchwałą, w kwocie nie niższej niż kwota wynikająca z oszacowania wartości lokalu do celów sprzedaży, dokonanego przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
6. W przetargu mogą uczestniczyć jako oferenci – Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni z takim zastrzeżeniem, że jeżeli do przetargu nie przystąpi jeszcze jeden oferent poza osobami o których mowa wyżej, to Komisja Przetargowa uzna przetarg za zakończony z wynikiem negatywnym, zgodnie z § 8 pkt.1 Regulaminu.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej na 14 dni przed terminem przetargu w lokalnej prasie codziennej lub w lokalnym portalu informacyjnym, a ponadto na tablicy ogłoszeń w budynku administracyjnym Spółdzielni w Gdyni przy ul. Korzenna 15, na tablicach ogłoszeniowych usytuowanych na klatkach schodowych budynków Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni. W jednym ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach dotyczących kilku lokali.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące informacje:
 - a) pełną nazwę organizatora przetargu,
 - b) formę przetargu,
 - c) opis i lokalizację lokalu,
 - d) oznaczenie terminu oględzin lokalu i dane kontaktowe pracownika odpowiedzialnego za udzielenie informacji o stanie technicznym i terminie oględzin lokalu,
 - e) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - f) wysokość ceny wywoławczej i kwotę minimalnego postąpienia, która nie może być niższa niż 0,5 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem „w górę” do pełnych setek złotych,
 - g) wysokość wadium oraz sposób i termin jego wpłaty, a także nr konta bankowego Spółdzielni na które należy dokonać wpłaty,
 - h) sposób zapoznania się ze szczegółowymi warunkami przetargu,
 - i) informację, że wadium złożone przez oferentów, którzy nie wygrają przetargu, zostanie zwrócone w ciągu 3 dni od daty zamknięcia przetargu oraz sytuacje w których wadium nie podlega zwrotowi,
 - j) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny lub zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferenta.

§ 4

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, w co najmniej trzyosobowym składzie, wybierając ze swojego grona Przewodniczącego i Zastępcę Komisji.
2. Skład osobowy Komisji Przetargowej ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni stosowną uchwałą.
3. Dla ważności przetargu wystarczy kiedy Komisja Przetargowa działa w składzie dwuosobowym, w tym w obecności Przewodniczącego lub Zastępcy Przewodniczącego Komisji.
4. Członkiem w/w Komisji nie może być osoba pozostająca w związku małżeńskim, pokrewieństwa lub powinowactwa, albo związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli w stosunku do osób biorących udział w przetargu.

§ 5

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie oferty, o której mowa w § 7 Regulaminu, osobiste (bądź przez pełnomocnika) uczestnictwo oferenta w przetargu oraz wpłata określonego w ogłoszeniu przetargowym wadium.
2. Wadium wnoszone jest przelewem na konto Spółdzielni podane w ogłoszeniu przetargowym.
3. W celu przystąpienia do licytacji w imieniu osoby fizycznej, prawnej i jednostki organizacyjnej mającej zdolność prawną (nie dotyczy osób uprawnionych do reprezentacji zgodnie z wpisem we właściwych rejestrach), konieczne jest przedstawienie notarialnego pełnomocnictwa do danej czynności.
4. Zarząd Spółdzielni powiadamia Radę Nadzorczą o terminie i miejscu przeprowadzenia przetargu na co najmniej 7 dni przed jego datą.

5. W pracach Komisji Przetargowej – na każdym etapie postępowania – mają prawo uczestniczyć jako obserwatorzy Członkowie Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Wadium wynosi 3% ceny wywoławczej, zaokrąglonej w górę do pełnych setek złotych.
2. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet oferowanej ceny nabycia lokalu.
3. W przypadku nie wygrania przetargu wadium podlega zwrotowi w ciągu 3 dni roboczych od daty zamknięcia przetargu.
4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, gdy wygrywający przetarg nie dokona wpłaty równej wylicytowanej kwocie nabycia, pomniejszonej o kwotę wniesionego wadium w terminie do 60 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

§ 7

1. Osoba przystępująca do przetargu uprawniona jest do zapoznania się z przedmiotowym Regulaminem, a także jest zobowiązana do złożenia stosownej ofert zawierającej m.in. pisemne oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu oraz potwierdzenie dowodu wpłaty wadium.
2. Oferty na konkretny lokal powinny być złożone na piśmie w sekretariacie Spółdzielni najpóźniej dnia poprzedzającego datę przetargu w nieprzejrzystej i trwale zabezpieczonej kopercie z dopiskiem „Oferta przetargowa na lokal nrpołożony przy ul.... w Gdyni”.

3. Przedmiotowa oferta powinna zawierać:

- a) dane oferenta: imię nazwisko / nazwa firmy i NIP w przypadku osoby prawnej oraz jednostki organizacyjnej posiadającej zdolność prawną,
- b) adres do korespondencji, numer telefonu,
- c) potwierdzenie wpłaty wadium,
- d) oświadczenie o zaznajomieniu się ze stanem technicznym lokalu będącego przedmiotem przetargu,
- e) własnoręczny podpis oferenta,
- f) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego, zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON, stosowna Uchwała w/s woli nabycia lokalu, pełnomocnictwo do udziału w licytacji- odpowiednio w przypadku gdy oferentem jest przedsiębiorca lub osoba prawna, albo jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną.

§ 8

1. Komisja Przetargowa uznaje przetarg za zakończony z wynikiem negatywnym, w momencie nie przystąpienia żadnego oferenta, nie zgłoszenia się do przetargu oferentów w liczbie wymaganej w § 2 pkt. 6, bądź też w przypadku kiedy żaden z uczestników przetargu nie zaoferował co najmniej kwoty minimalnego postąpienia ponad cenę wywoławczą.
2. Komisja przetargowa jest upoważniona do przerwania czynności przetargowych w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie przewiduje niniejszy Regulamin, chyba, że uzna je za nieistotne dla prawidłowości przebiegu przetargu.

§ 9

1. Przetarg odbywa się dwuetapowo:

- a) pierwszy etap:

- otwarcie złożonych ofert i stwierdzenie kompletności każdej z ofert przez Komisję przetargową (z możliwością uzupełnienia braków formalnych przez oferentów, przed przejściem do etapu drugiego);

b) drugi etap:

- potwierdzenie obecności oferentów lub ich pełnomocników i przystąpienie do etapu licytacji.

2.Licytację prowadzi Przewodniczący Komisji Przetargowej lub jego Zastępca.

3.Prowadzący licytację podaje informację o przedmiocie przetargu i jej cenie wywoławczej oraz minimalnej kwocie postąpienia.

4.Licytacja rozpoczyna się od zgłoszenia przez prowadzącego przetargu ceny wywoławczej.

5.Oferenci – uczestnicy licytacji zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny.

6.W licytacji minimalna kwota postąpienia nie może być niższa niż 0,5% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem „w górę” do pełnych setek złotych.

7.Zaoferowana w przetargu przez licytanta cena przestaje wiązać z chwilą, gdy inny licytant zaoferuje wyższą cenę za przedmiotowy lokal, w wysokości równej lub większej od minimalnej kwoty postąpienia.

8.Po ustaniu postąpień prowadzący licytację wywołuje po raz trzeci najwyższą ofertę cenową, a następnie ogłasza zakończenie licytacji i wskazuje licytanta, który wygrał przetarg oraz zaoferowaną przez niego cenę.

§ 10

1.Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

2.Protokół przeprowadzonego przetargu sporządza się odrębnie dla każdego lokalu.

3.Protokół z przetargu powinien zawierać następujące informacje:

a) termin i miejsce przetargu,

b) oznaczenie lokalu,

c) wykaz oferentów wraz z oferowaną ceną,

d) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,

e) wskazanie oferenta, który wygrał przetarg,

f) uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,

g) imiona i nazwiska Przewodniczącego i Członków Komisji Przetargowej .

4.Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i Członkowie Komisji Przetargowej uczestniczący w przetargu oraz obecni na przetargu obserwatorzy z ramienia Rady Nadzorczej.

5.Przewodniczący Komisji Przetargowej niezwłocznie przekazuje Protokół z przeprowadzonego przetargu Zarządowi Spółdzielni, który może zatwierdzić protokół - co jest jednoznaczne z zakończeniem procedury przetargowej i wyborem konkretnego nabywcy lub unieważnić przetarg bez obowiązku podawania przyczyny.

6.Dokumentacja przetargowa, po podjęciu decyzji przez Zarząd Spółdzielni, zostaje przekazana do Działu Członkowsko-Lokalowego.

§ 11

1.W przypadku rozstrzygnięcia przetargu z wynikiem pozytywnym, wygrywający przetarg ma obowiązek dokonać na konto Spółdzielni wpłatę ceny nabycia lokalu ustaloną w wyniku przetargu z uwzględnieniem postanowień § 6 pkt.2 Regulaminu w terminie do 60 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

2.Jeżeli osoba fizyczna lub prawna (z wyłączeniem jednostki organizacyjnej posiadającej zdolność prawną) uprawniona do lokalu nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” ma prawo złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni.

3. W terminie 14 dni od dnia wpłaty ceny nabycia na konto Spółdzielni, Zarząd zobowiązuje się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia jego własności w formie aktu notarialnego.
4. Wygrywający przetarg ponosi koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty wieczystoksięgowo związane z zawarciem przedmiotowej umowy.
5. Z chwilą zawarcia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia jego własności na wygrywającym ciąży obowiązek pokrywania kosztów utrzymania i eksploatacji tego lokalu.

§ 12

1. W przypadku unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię, oferentom z tego powodu nie przysługują żadne roszczenia wobec Spółdzielni, z wyjątkiem sytuacji określonej w § 6 pkt.3.
2. W przypadku gdy pierwszy przetarg nie da rezultatu, można zorganizować kolejny przetarg, przy czym Zarząd Spółdzielni ma prawo ustalić cenę wywoławczą w wysokości niższej niż cena wywoławcza pierwszego przetargu, jednak nie niższej niż 75% wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

§ 13

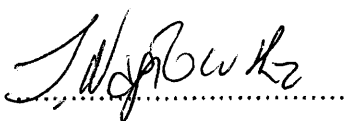
1. W związku z wyborem oferenta i po rozliczeniu wszelkich zobowiązań oferenta określonych w § 11 pkt.1 Regulaminu względem SM „Karwiny”, Spółdzielnia rozpoczyna procedurę związaną z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia jego własności w formie aktu notarialnego.
2. Jeżeli osoba uprawniona w wyniku przetargu do lokalu nie stawia się w wyznaczonym czasie i miejscu w celu zawarcia przedmiotowej umowy, bez uprzedniego poinformowania Spółdzielni, Spółdzielnia ma prawo odstąpić od zawarcia z tą osobą w/w umowy z konsekwencją przepadku wpłaconego wadium na rzecz Spółdzielni.
3. W przypadku określonym powyżej, Spółdzielnia w terminie 7 dni przeleje na wskazane przez w/w osobę konto bankowe, pozostałą po potrąceniu kwoty wadium różnicę uiszczonych przez niego do Spółdzielni kwot, związanych z nabyciem lokalu.

Rozdział IV. Postanowienia końcowe.

§ 14

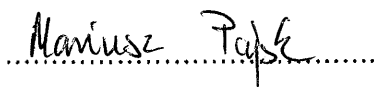
1. Regulamin przyjęto Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Karwiny” w Gdyni Nr 1/1./25./08/2025/RN na posiedzeniu w dniu 25.08.2025 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 25.08.2025 r.
3. Jednocześnie traci moc Regulamin z dn. 15.12.2016 r. wprowadzony na mocy Uchwały RN SM „Karwiny” nr 126/12/RN/2016.

Sekretarz RN



/ Iwona Nagłowska /

Z-ca Przewodniczącego RN



/ Mariusz Pająk /

Radca Prawny
OG-OP Bartosz
Jarząbski

Elektronicznie
podpisany przez
Radca Prawny OG-OP
Bartosz Jarząbski
Data: 2025.08.12
12:58:13 +02'00'